

Registro de Imóveis
Luiz Alberto de Souza Coutinho
Oficial

CERTIFICA, a pedido verbal da parte interessada que revendo os livros de Registro a seu cargo, deles, verificou constar a matrícula do seguinte teor:

CNM: 123620.2.0101054-69

LIVRO N.º 2 **REGISTRO**
 GERAL

CNS 12362-0

— Registro de Imóveis —

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Matrícula

Ficha

101.054

01

Suzano, **11** de **julho** de **2023**

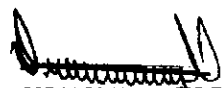
IMÓVEL: UMA UNIDADE AUTÔNOMA, correspondente a uma fração ideal no terreno, constituída pelo APARTAMENTO n° 102, 1° Pavimento (Térreo), do BLOCO 18, do empreendimento denominado "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", com acesso pela Estrada Mitsuharu Matsuhita, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP, assim descrito e caracterizado: Contendo a área privativa de 40,8250m², área comum de 64,9797m² (sendo 5,4783m² de área coberta, 49,1514m² de área descoberta e 10,3500m² correspondente ao direito a utilização de 01 vaga para guarda e estacionamento na garagem coletiva do condomínio), cabendo-lhe o direito ao uso da vaga de garagem n° 143, tipo padrão, descoberta livre, perfazendo a área total de 105,8047m², correspondendo a fração ideal no solo de 0,002606650. Referido edifício encontra-se **em construção**, em terreno descrito na Matrícula n° 86.574, desta Serventia.

CONTRIBUINTE: 28.017.019, em maior área.

PROPRIETÁRIA: MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, com sede na Avenida Doutor Jesuíno Marcondes Machado, 505, Sala S, Nova Campinas, Campinas-SP, CNPJ 36.115.717/0001-26.

REGISTRO ANTERIOR: R.07 (Incorporação Imobiliária) datado de 04/11/2021, da Matrícula n° 86.574, deste Registro Imobiliário.

ESCREVENTE AUTORIZADA:


VANESSA VANGNAR FALCHETTE **LSAM**

Av.01/em 11 de julho de 2023. (Remissões)

Procedo a presente averbação para constar que:

a) Pela Av.02 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula n° 86.574 (origem desta), consta devidamente descrita uma **ÁREA DE**

" Continua no Verso "

Apto: 102 - Bloco: "18" - Mat. 86.574

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/XJRGJ-CLBNW-J8N76-R26R9>.
Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/RV3DA-SYCJ6-E5W9E-P9VH9>.

Matrícula

101.054

Ficha

01

Verso

RECUPERAÇÃO, de 11.085,81m2;

b) Pela Av.03 lançada aos 06/12/2019, na Matrícula nº 86.574 (origem desta), o **TCRA - Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental** nº 67055/2013, foi CUMPRIDO, por constatação feita em vistoria realizada aos 04/09/2019, conforme requerimento datado de 27/09/2019, complementado pela Carta 294/19/CLM, expedida aos 26/09/2019 pela CETESB, extraída do processo nº 000002610067/2013; e

c) Pelo R.10 lançada aos 12/09/2022, Matrícula nº 86.574 (origem desta), a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, deu em PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA, TRANSFERÍVEL À TERCEIROS, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lotes 3/4, Brasília-DF, CNPJ 00.360.305/0001-04, 220 unidades autônomas, distribuídas em 11 Blocos (Blocos 07 à 12, 15 à 19), denominado Módulo II do empreendimento imobiliário "RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES", em garantia ao pagamento da dívida objeto da abertura de crédito, no valor de R\$ 27.446.730,17, que objetiva a construção do citado empreendimento, Origem dos recursos - FGTS/PCVA; Sistema de amortização - SAC; Prazo total: Construção/legalização - 36 meses, Amortização - 24 meses; Taxa anual de juros - 8,0000% Nominal e 8,3000% Efetiva. As demais cláusulas e condições, constam do aludido instrumento. Comparecendo ainda neste ato como fiadora: PRIME INCORPORAÇÕES E CONSTRUÇÕES S.A., com sede na Avenida Barão Homem de Melo, 2.222, 8º andar, Sala 802, Letra A, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 00.409.834/0001-55 e como fiadora/construtora: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A., com sede na Avenida Professor Mario Werneck, 621, 1º andar, Estoril, Belo Horizonte-MG, CNPJ 08.343.492/0001-20. Avaliação do imóvel: R\$ 38.720.000,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.875

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

" Continua na Ficha Nº 02 "

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

Matrícula

Ficha

101.054

02

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

11

julho

2023

Suzano,

de

de

Av.02/em 11 de julho de 2023. (Cancelamento de Hipoteca)

Pelo instrumento particular datado de 12/06/2023/ com força de escritura pública, na forma do § 5º do art. 61, da Lei 4.380/64, combinado com a MPV 1.162/23, procedo a presente averbação para constar o cancelamento da hipoteca, no valor de R\$ 27.446.730,17 (inclusive outros), objeto da Av.01 - item "c" desta matrícula, em razão da autorização dada pela credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já qualificada.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.875

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

R.03/em 11 de julho de 2023. (Venda)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária MRV PRIME LXIV INCORPORAÇÕES LTDA, já qualificada, VENDEU à ANDREIA PINTO DE GOUVEIA, brasileira, solteira, nascida aos 13/02/1980, administradora, RG 36.274.802-0-SSP/SP, CPF 384.826.978-38, residente e domiciliada na Rua Conjunto Sítio Conceição, 33, Sítio Conceição, São Paulo-SP, o imóvel objeto desta pelo valor de R\$ 12.642,25, cujo pagamento será efetivado mediante crédito em conta titulada pela vendedora (V.V. R\$ 1.568,76 proporcional). O imóvel objeto da presente se enquadra no PMCMV. Foi realizada consulta junto a Central de Indisponibilidade de Bens em nome das partes envolvidas, em data de 04/07/2023, às 16:23 e não foi encontrada nenhuma ocorrência.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.875

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

R.04/em 11 de julho de 2023. (Alienação Fiduciária)

Pelo mesmo instrumento mencionado na Av.02 desta matrícula, a proprietária ANDREIA PINTO DE GOUVEIA, já qualificada, ALIENOU FIDUCIARIAMENTE à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, já

" Continua no Verso "

Apto: 102 - Bloco: "18" - Mat. 86.574

Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/XJRGJ-CLBNW-J8N76-R26R9>. Documento assinado no Assinador ONR. Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinador.onr.org.br/validar/RV3DA-SYCJ6-E5W9E-P9VH9>.

Matrícula
101.054Ficha
02

Verso

qualificada, o imóvel objeto da presente em garantia ao pagamento da dívida de R\$ 130.412,66, contraída junto à credora para a construção do empreendimento denominado "Residencial Solar dos Montes", adotando-se a seguinte forma de pagamento: (Dívida inicial: R\$ 216.500,00, sendo R\$ 45.428,96 através de recursos próprios, R\$ 14.993,38 através de recursos da conta vinculada do FGTS, R\$ 12.664,00 através de desconto complemento concedido pelo FGTS/União e R\$ 13.000,00 através de subvenção FPHIS); Origem dos recursos - FGTS/União; Sistema de amortização - PRICE; Prazo de amortização - 360 meses; Prazo de construção - 14/07/2025; Taxa anual de juros - 4,5000% Nominal e 4,5939% Efetiva; Taxa mensal de juros - 0,3743% Nominal e 0,3750% Efetiva; Encargos no período de amortização: Prestação - R\$ 660,78, Seguro - R\$ 44,21, Total - R\$ 704,99; Vencimento do primeiro encargo mensal - 10/07/2023. Avaliação do imóvel: R\$ 216.500,00.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

P.238.875

VANESSA VANGNAR FALCHETTE

LSAM

Av.05/em 18 de junho de 2024. (Número Matricial)

Procedo a presente averbação para constar que em razão da construção do empreendimento denominado "**RESIDENCIAL SOLAR DOS MONTES**", constante da Av.11 e respectiva instituição e especificação de condomínio, objeto do R.12, ambos da Matrícula nº 86.574, o citado empreendimento recebeu o nº 50, da Estrada Matsuharu Matsushita e a unidade autônoma objeto desta, passa a constituir a Matrícula nº **101.054**.
SELO DIGITAL:1236203e1000av525428m5247.

SUBSTITUTO:

P.248.949

CLEITON FONSECA DE AGUIAR

FAGS

"Continua na Ficha 03"

LIVRO N.º 2 REGISTRO
GERAL

— Registro de Imóveis —

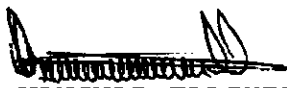
Matrícula
101.054Ficha
03

COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO

Suzano, 12 de fevereiro de 2026

Av.06/em 12 de fevereiro de 2026. (Contribuinte)

Pelo requerimento datado de 02/02/2026, complementado pela Certidão de Valor Venal n.º 3858/2026, expedida aos 05/02/2026, verifica-se que o imóvel objeto desta matrícula, está cadastrado perante a Municipalidade sob CONTRIBUINTE n.º 28.017.019.0342. SELO DIGITAL:1236203e1000av587510m6262.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.263.611  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Av.07/em 12 de fevereiro de 2026. (Consolidação de Prop.)

Pelo mesmo requerimento mencionado na Av.06 desta matrícula, complementado pela regular notificação feita a devedora fiduciante ANDRÉIA PINTO DE GOUVEIA, já qualificada e da Certidão de Decurso do Prazo datada de 12/12/2025, sem purgação da mora, devidamente arquivada junto ao processo de intimação nesta Serventia, procedo a averbação da CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE do imóvel objeto da presente, em nome da credora fiduciária CAIXA ECONOMICA FEDERAL - CEF, já qualificada, em virtude de ter decorrido o prazo de 15 dias, sem que a devedora tenha efetuado o pagamento das prestações e demais encargos em atraso, e em conformidade com o prazo estabelecido no art. 26-A, § 1º da Lei 9.514/97. Recolhido o imposto de transmissão devido aos 28/01/2026, dá-se à presente para efeitos fiscais o valor de R\$ 221.282,59 (V.V. R\$ 71.375,95). SELO DIGITAL:123620331000av587511m726k.

ESCREVENTE AUTORIZADA:P.263.611  VANESSA VANGNAR FALCHETTE FAGS

Matricula

Ficha

Verso

Certidão de Propriedade com Negativa de Ônus e Alienação.

Certifico que a presente reprodução da Matrícula nº 101054 está conforme original e foi extraída na forma do § 1º do artigo 19 da Lei nº 6.015/73 nada mais havendo a certificar além dos atos já expressamente lançado na aludida matrícula inclusive com referência a alienações e ônus reais e pessoais. Dou fé, Suzano, data e hora abaixo indicadas.

Silvia Aparecida dos Santos Cibas - Escrevente

Para verificar a autenticidade do documento,
acesse o site da Corregedoria Geral da Justiça:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>
1236203C3101054C09071826N



Ao Oficial... R\$ *45.88
Ao Estado... R\$ *13.04
Ao IPESP... R\$ *8.92
Ao Reg. Civil... R\$ *2.41
Ao Trib. Just... R\$ *3.15
Ao FEDMP... R\$ *2.20
Total... R\$ *75.60
SELOS E CONTRIBUIÇÕES
RECOLHIDOS POR VERBA

Certidão expedida às 09:07:34 horas do dia 19/02/2026
Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 15, "c").
Código de controle de certidão :
Prenotação Nº 263611



10105419022026



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: XJRGJ-CLBNW-J8N76-R26R9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Silvia Aparecida Dos Santos Cibas (CPF ***.596.848-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/XJRGJ-CLBNW-J8N76-R26R9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS E ANEXOS DA COMARCA DE SUZANO / SP

RUA JOSE GARCIA DE SOUZA, 74 - CENTRO CEP.: 08673-040

Tel.: 47596109 - Fax : 47473719

CNPJ Nº 51.257.491/0001-91

OFICIAL INTERINA - MARIA DE FATIMA DA SILVA

CERTIFICO, que o presente título foi prenotado em **13/10/2025** sob o número **263611** e nesta data abaixo, procedidos os seguintes atos :-

REGISTRO 8 - MATRÍCULA Nº 101054 - (NOTIFICAÇÃO)	1236203B10000R572238M826H
AVERBAÇÃO 6 - MATRÍCULA Nº 101054 - (CONTRIBUINTE)	1236203E1000AV587510M6262
AVERBAÇÃO 7 - MATRÍCULA Nº 101054 - (CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE)	123620331000AV587511M726K

* * * *
* * * *
* * * *
* * * *

SUZANO, 12 de fevereiro de 2026

SILVIA APARECIDA DOS SANTOS CIBAS - ESCRIVENTE

REGISTRO(S).....	68,81
AVERBAÇÃO(ÕES).....	366,72
ABERTURA(S).....	0,00
CERTIDÃO(ÕES).....	44,20
EMOLUMENTOS DO CARTÓRIO.....	479,73
EMOLUMENTOS DO ESTADO.....	136,39
SEFAZ Art. 19 L. 11.331.....	70,29
SEFAZ Art. 19 § Unico.....	23,03
EMOLUMENTOS DO SINOREG.....	25,26
EMOLUMENTOS DO TRIBUNAL.....	32,92
EMOLUMENTOS DO FEDMP.....	23,01
SUBTOTAL.....	790,63
VALOR DA PRENOTAÇÃO RETIDO.....	0,00
DILIGÊNCIA.....	111,06
DESP. POSTAL.....	249,76
FOLHAS ADICIONAIS.....	0,00
MICRO-FILME.....	0,00
TOTAL.....	1.151,45
DEPÓSITO EFETUADO.....	76,27
SALDO A RECEBER.....	1.075,18

PRENOTAÇÃO Nº : 263611**Interessado :**

Emolumentos do Estado e Contribuição de Aposentadoria recolhidos pela guia nº : 12155

DECLARO QUE RETIREI O PRESENTE TÍTULO E A 1ª VIA DESTE RECIBO, ESTANDO ACORDO COM OS VALORES ACIMA COBRADOS.

Data : ____/____/____.

Nome _____,1236203910263611PRENOT25C

Assinatura _____

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: RV3DA-SY CJ6-E5W9E-P9VH9

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

Maria De Fatima Da Silva (CPF ***.969.268-**)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/RV3DA-SY CJ6-E5W9E-P9VH9>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>